

MODIFICACION DEL REGLAMENTO INTERNO - ARTICULOS A DISCUTIR

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DICE	PROPUESTA	COMENTARIOS
<p>ARTÍCULO SEGUNDO.- Los lotes antes descritos serán destinados exclusivamente a casas de vivienda para uso temporal o vacacional, sujetas además de las disposiciones del presente R.I., a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Obras Privadas y en el R.I. de Normas Básicas, que como anexos 1 y 2 forman parte de este R.I. y deberán ser insertados en la escritura pública que se otorgue. El propietario de cada lote es dueño exclusivo del respectivo bien y copropietario de los bienes comunes en proporción del área ocupada de su lote, según lo establecido en el Anexo N° 3 que forma parte integrante del presente Reglamento.</p>	IDEM	Los lotes antes descritos serán destinados exclusivamente a casas de vivienda para uso temporal o vacacional o permanente, sujetas además de las disposiciones del presente R.I.....
<p>DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES ARTÍCULO CUARTO. - Son bienes comunes: a) La portada y pista de ingreso, así como la caseta de vigilancia y el control de ingreso.</p>	IDEM	<p>- Las portadas y pistas de ingreso, así como las casetas de vigilancia y el control de ingreso.</p> <p>- Incluir: m) Las obras que se ejecuten en bienes comunes, requieren autorización expresa de la</p>

		<p>Junta de Propietarios, adoptado por mayoría simple si están destinadas a su conservación o mantenimiento, y por mayoría calificada si están destinadas a algún fin que implique la modificación o limitación en su uso. ..”</p>		
<p>ARTÍCULO QUINTO. - Son servicios comunes: c) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de dominio y uso comunes, así como de todas las áreas circundantes a la Habilitación Urbana en la medida que ello beneficie el aspecto estético y/o preserve la seguridad e higiene del mismo, a decisión de la Junta Directiva.</p>	<table border="1" data-bbox="611 701 997 857"> <tr> <td data-bbox="611 701 997 745">g) La Posta médica</td> </tr> <tr> <td data-bbox="611 745 997 857">h) Cualquier otro servicio que en el futuro se cree por la Junta Directiva</td> </tr> </table>	g) La Posta médica	h) Cualquier otro servicio que en el futuro se cree por la Junta Directiva	<p>i) servicio de iluminación y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado público ornamental.</p> <p>J) Mantenimiento y seguridad perimetral de toda el área de la laguna artificial correspondiente a la habilitación urbana.</p> <p>g) Los servicios médicos prestados en la Posta Médica</p> <p>c) Esto incluye la reparación y/o reposición de los bienes o de sus partes.</p>
g) La Posta médica				
h) Cualquier otro servicio que en el futuro se cree por la Junta Directiva				
<p>ARTÍCULO SETIMO. - Los propietarios de cada lote deberán pagar en la proporción que les corresponda los gastos que ocasionen los bienes y servicios comunes a los cuales se refiere el presente reglamento y los que en el futuro se pudieran establecer</p>	<p>IDEM</p>	<p>Sin embargo, el Reglamento de la Ley 27157 dice: “Artículo 138.- Gastos comunes. Son gastos comunes entre otros: “...b) cualquier otro extraordinario acordado por la Junta de Propietarios. El pago de los gastos comunes, se efectuará de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Reglamento Interno, teniendo en cuenta criterios de uso, espacio ocupado, demanda de servicios, el número de personas que ocupan las secciones, la ubicación o accesibilidad de las mismas, etc. porcentajes que no son necesariamente iguales a los de participación en el</p>		

		<p>dominio de los bienes comunes “</p> <p>Sería conveniente adecuar el texto del Reglamento Interno a lo establecido en la Ley.</p>
<p><u>DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS</u> <u>ARTÍCULO DECIMO</u> <u>PRIMERO.</u> - La Junta de Propietarios es el organismo máximo, representativo de la totalidad de los dueños de los lotes de dominio exclusivo. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al presente Reglamento obligan a todos, incluyendo a los disidentes o los que hubiesen votado en contra</p>	<p><u>DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS</u> <u>ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.</u> - La Junta de Propietarios es el organismo máximo, representativo de la totalidad de los dueños de los lotes de dominio exclusivo. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al presente Reglamento obligan a todos, incluyendo a los disidentes o los que hubiesen votado en contra.</p> <p>Presidente de la Junta de Propietarios. - Es la persona natural que ejerce la representación legal de la Junta de Propietarios. Es elegido periódicamente por la Junta de Propietarios y ejerce además la presidencia de la Junta Directiva, gozando de las atribuciones de gestión y administración que directamente le encomienda el R.I.</p>	<p>No hay ninguna necesidad de incorporar el texto señalado en amarillo, ya que las funciones, responsabilidades y obligaciones del Presidente están claramente definidas, en extenso, en otros párrafos del Reglamento así como en la Ley 27157 y su Reglamento. Es más, incluir este texto puede llevar a confusión. Debería eliminarse este agregado y dejar el texto original.</p>
<p><u>ARTÍCULO DECIMO SEXTO. -</u> Corresponde a la Junta de Propietarios:</p>	<p>h) Aprobar la adquisición de bienes inmuebles a título gratuito u oneroso, siendo el quorum de la Junta de Propietarios en primera convocatoria más del 50.00% de los porcentajes de participación en los bienes comunes y, en segunda convocatoria, los porcentajes de participación de los propietarios que asistan. En primera o segunda convocatoria, el acuerdo se</p>	<p>Historia: Es muy riesgoso incluir un párrafo de este tipo porque no es positivo que una pequeña parte de propietarios asuma obligaciones ECONOMICAS a nombre de todos, en montos que pueden ser de miles o millones de soles. En algún momento se modificó el reglamento (probablemente no se regularizó en el documento, como muchas otras cosas) para permitir que Registros</p>

	<p>adopta por mayoría simple de los propietarios asistentes.</p>	<p>Públicos acepte la “compra” de lo que era el “Hueco”, que nos fue entregado en canje contra descuentos en cuotas de mantenimiento por el Urbanizador, con el compromiso (incumplido) de regresar luego a la posición original del 50% (calificado) cuando se trata de adquisiciones onerosas de bienes inmuebles. Un grupo de 30 propietarios, por ejemplo, no debería poder decidir la compra por miles o millones de soles de bienes inmuebles, comprometiendo a los restantes 270 propietarios con altas sumas de dinero, que por lo demás probablemente no pagarían esos montos superiores porque no se sentirían comprometidos con el acuerdo. La solución puede ser quorum de los presentes en el caso de cesión gratuita, pero una votación calificada mínima en el caso de Compra de bienes inmuebles de mayor cuantía.</p>
<p>ARTÍCULO DECIMO SETIMO. - La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y dentro de los sesenta (60) días de iniciado el año calendario. Dichas reuniones tendrán por objeto la revisión de cuentas que presentará la Junta Directiva, así como la aprobación del presupuesto anual de mantenimiento de los bienes y servicios comunes. Habrá Junta Extraordinaria de Propietarios cuando sea convocada por la Junta</p>	<p>ARTÍCULO DECIMO SETIMO. - La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos dos veces al año: la primera, dentro de los ciento veinte (120) días de iniciado el año calendario, se reunirá para la aprobación de los Estados Financieros del período finalizado el 31 de diciembre del año precedente y para la aprobación de la memoria Anual; la segunda Asamblea Ordinaria será convocada por la Junta Directiva, dentro de los 90 días calendario de inicio de</p>	<p>El manifiesto de deseo de cambiar la obligación de realizar la Junta Ordinaria dentro de los 120 días de iniciado el año calendario, soporta mi argumento, expresado en una carta a la Junta Directiva actual, en cuanto a que este año, 2022, la JD está incumpliendo el Reglamento Interno, ya que ACTUALMENTE y con plena vigencia, el Reglamento establece que al Rendición de Cuentas se debe realizar dentro de los 60 días de iniciado el Año Calendario.</p>

<p>Directiva en los casos que lo considere necesario o a solicitud de propietarios que representen en conjunto, por lo menos el 20% del total de los porcentajes de los lotes.</p>	<p>cada periodo de gestión, a fin de presentar y solicitar la aprobación del Presupuesto de ingresos, de gastos de mantenimiento de los bienes comunes y de las inversiones del período.</p> <p>Habrà Junta Extraordinaria de Propietarios cuando sea convocada por la Junta Directiva en los casos que lo considere necesario o a solicitud de propietarios que representen en conjunto, por lo menos el 20% del total de los porcentajes de los lotes.</p>	<p>Por lo tanto, deajo expresa constancia de que mi reclamo en cuanto a la no realización de la Asamblea Ordinaria antes del 2 de Marzo es una falta (grave) de la JD, y que la respuesta que se fuera dada en forma de copia de un documento al Administrador es inaceptable, ya que en ella se trata de confundir la aprobación de un presupuesto con la obligación de rendir cuentas. Ambas cosas son independientes, ya que si bien puede haber un presupuesto aprobado hasta mayo, que obliga a cualquier JD entrante o saliente, no hay motivo para que dentro de los 60 días de iniciado el año se haga la rendición de cuentas. Son temas separados y la existencia de una (presupuesto aprobado) no elimina a la otra (presentar una rendición de cuentas).</p> <p>No veo ninguna necesidad de ampliar el plazo para la Rendición de Cuentas, ya que 60 días es un plazo mas que suficiente para que el área pertinente (Administración, Tesorería, Contabilidad etc) tengan los Resultados en orden y debidamente cerrados, como en cualquier empresa. La JD que ejerce una representación de todos los</p>
--	--	---

		<p>propietarios, está obligada a ser transparente en sus actos, sobre todo en lo concerniente a los temas económicos, y qué mejor que plazos sensatos para rendir cuentas. 60 días es sensato, 120 días, a mi entender, no lo es.</p> <p>La rendición de cuentas es un acto independiente de quién ha ejercido la Presidencia o las funciones de Junta Directiva. Se limita a informar sobre la situación de las finanzas del año calendario anterior, y estas deben ser únicas y transparentes, independientemente de los cargos inclusive Administrativos.</p> <p>En cualquier caso, se puede optar por un plazo intermedio de 90 días, que resulta más que razonable para la presentación de los Estados Financieros para su aprobación por la Asamblea.</p>
<p><u>ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.</u> - Las citaciones se harán mediante publicaciones en el diario El Comercio, sin perjuicio de que, además, se puedan remitir esquelas vía fax al número que cada propietario específicamente indique.</p>	<p><u>ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.</u> - Las citaciones se harán mediante una publicación en un diario de circulación nacional, así como por medios físicos o electrónicos remitidos a las direcciones (físicas o electrónicas) que los propietarios han indicado a la Administración de la Habitación Urbana.</p>	<p>No veo la necesidad de cambiar la publicación <u>obligatoria</u> en “El Comercio”, como se ha venido haciendo en los últimos 22 años (o más). Cambiar esto llevaría a publicar en El Trome, El Bocón o cualquier diario que sabemos nadie leerá?</p>

<p>ARTÍCULO DECIMO NOVENO. - El presidente de la Junta Directiva presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y a falta de éste el vicepresidente y a falta de ambos, quien designe la Junta. El quórum para la Junta de Propietarios en primera convocatoria será de más del 50% de los porcentajes establecidos en el artículo segundo de este Reglamento, y en segunda convocatoria, será con el porcentaje que representen los propietarios concurrentes, aprobándose los acuerdos por mayoría. Los propietarios podrán hacerse representar por simple Carta Poder</p> <p>Entre la primera y segunda convocatoria bastará que exista un intervalo de una hora, requiriéndose para ello que así lo indique expresamente la citación.</p>	<p>ARTÍCULO DECIMO NOVENO. - Del presidente de la Junta Directiva. - Presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y a falta de éste el Vicepresidente, y a falta de ambos, quien designe la Junta. El quórum para la Junta de Propietarios en primera convocatoria será de más del 50.00% de los porcentajes establecidos en el artículo segundo de este Reglamento, y en segunda convocatoria, será con el porcentaje que representen los propietarios concurrentes, aprobándose los acuerdos por mayoría. Los propietarios podrán hacerse representar por carta poder simple, siendo el máximo permitido de 04 cartas poder por cada propietario (y no por cada propiedad)</p> <p>Entre la primera y segunda convocatoria bastará que exista un intervalo de una hora, requiriéndose para ello que así lo indique expresamente la citación. Las juntas podrán llevarse de manera presencial o virtual.</p>	<p>- Debería ser libre la cantidad de cartas poder. Es un derecho de cada propietario dárselo a quien crea defiende su posición de la mejor manera. En todo caso debería expresar su punto a favor o en contra en el mismo poder.</p> <p>- La limitación que se pretende imponer (muy mal redactada además) atenta contra mi derecho de propietario descrito en el artículo NOVENO d, "Formar parte de la Junta de Propietarios...". Como propietario no se me puede poner una limitación a mi derecho de otorgar libremente poder en función a quién se le entrega dicho poder, deviene en discriminatorio.</p>
<p>ARTÍCULO VIGESIMO. - La Junta Directiva es la ejecutora de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios y estará conformada por un Presidente, un Vice-Presidente</p>	<p>DE LA JUNTA DIRECTIVA ARTÍCULO VIGESIMO. - La Junta Directiva es el órgano colegiado de gobierno encargado de la ejecución de los acuerdos y resoluciones de</p>	<p>La ley no preveé limitación o recorte al ejercicio de los derechos del propietario, llámese ser parte de la Junta de Propietarios o ser aspirar</p>

(quien reemplazará al Presidente en caso de impedimento), un Secretario, un Tesorero y tres Vocales. Los cargos se renovarán anualmente pudiendo haber reelección por un máximo de dos periodos consecutivos.

la Junta de Propietarios, así como de realizar las funciones de representación y gestión que el R.I. le encomienda. Sus miembros asumen los cargos que el R.I. prevé y son elegidos periódicamente por la Junta de Propietarios.

La Junta Directiva está integrada por un presidente, un Vicepresidente, un tesorero, un secretario y tres vocales. Los cargos se renovarán cada dos periodos, estableciéndose que cada periodo es de 12 meses consecutivos y que cada periodo empieza el 01 de mayo y termina el 30 de abril del siguiente año, no habiendo reelección inmediata.

Para ser elegidos miembros de la Junta Directiva se requiere que los propuestos sean integrantes de la Junta de Propietarios, no adeuden ninguna de las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas y no hayan sido sancionados durante el período precedente.

y presentarse para ser miembro de la Junta Directiva, menos aún, para ser “elegido”. Este agregado parece tener nombre propio y aparenta ser discriminatorio, sobre todo porque se daría el caso que un condenado por la justicia, asesino, corrupto,, terrorista, traficante, inclusive purgando prisión actualmente, podría, hipotéticamente, ser Presidente, mientras que un sancionado por no haber recogido la caca de su perro, sin las garantías mínimas de un debido proceso, no pueda. Absurdo.

Si quieren excluir a algunos, podemos empezar por aquellos que tienen antecedentes policiales, judiciales o aquellos que habiendo ocupado cargos directivos en el pasado, han sido censurados, amonestados etc, por la Junta de Propietarios, más no por un Comité que puede ser digitado.

Igualmente, la ley establece como “inhábil” a aquel que debe más de 3 cuotas, no una como se pretende anotar ahora. En todo caso, mas elegante sería “estén al día con el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias”.

<p>ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO. - El Presidente de la Junta Directiva será el Representante Legal de la Junta de Propietarios y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades: a)--- b) Dirigir las actividades propias de la Junta de Propietarios, para cuyo efecto podrá celebrar toda clase de contratos, convenios y compromisos, pudiendo suscribir los documentos, públicos o privados, que fueren necesarios.</p>	<p>b) Dirigir las actividades propias de la Junta de Propietarios, para cuyo efecto podrá elegir a los proveedores de bienes y servicios, concesionarios y otros, asegurándose que se haya seguido el debido proceso administrativo de licitación y/o evaluación de opciones presentadas por varios proveedores de bienes y/o servicios. Consecuentemente, podrá celebrar toda clase de contratos, convenios y compromisos, pudiendo suscribir los documentos, públicos o privados, que fueren necesarios.</p>	<p>Una vez más se observa un desmedido interés por controlar las concesiones “a dedo”. Si se actúa, como dice el texto, “asegurándose que se haya seguido el debido proceso administrativo de licitación y/o evaluación de opciones ...”, proceso que por supuesto no esta definido ni detallado y por lo tanto pasa a ser de libre albedrío de la JD del momento, ¿cuál es el problema o temor de someter este “exhaustivo” análisis, documentado, a la Junta de Propietarios, para su ratificación? . La historia pasada demuestra que esas buenas intenciones no han sido siempre las que han signado la elección de los concesionarios, e invito a que me muestren que aquello si se cumplió cuando se eligió como concesionario a la Pizzería o a la Cafeteria que actualmente fue traspasada a Tazza pero anteriormente tenía otro nombre, o siquiera si el contrato en mención contemplaba la posibilidad de traspaso etc.</p>
<p>ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO. - El Presidente de la Junta Directiva será el Representante Legal de la Junta de Propietarios y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades: a)--- h) Comprar, vender, ceder, permutar bienes muebles y enseres que por su naturaleza</p>	<p>Comprar, vender, ceder, permutar bienes muebles y enseres que por su naturaleza tengan la condición de artículos y útiles renovables periódicamente, asegurándose que se haya seguido el debido proceso</p>	<p>No hay ninguna necesidad de incluir ese texto en al Artículo. Se entiende que TODAS las acciones, no solo esta, se ha realizado siguiendo el debido proceso administrativo. A menos que este proceso quiera ser sometido a la JP, basta con que se detalle en un</p>

<p>tengan la condición de artículos y útiles renovables periódicamente</p>	<p>administrativo de licitación y/o evaluación de opciones presentadas por varios proveedores de bienes y/o servicios.</p>	<p>documento interno de la Presidencia a los Administradores y Responsables. Como enunciado en el Reglamento, sobra, a menos que en párrafo aparte se indique que “todos los procesos de compra, alquiler, contratación de servicios etc. Deberá realizarse de acuerdo a un proceso que contemple, dentro de lo posible, licitaciones, participación de múltiples proveedores”</p> <p>Y por supuesto, no se puede poner en el mismo plano el mantenimiento de bienes o compra de artículos renovables con el otorgamiento de una concesión.</p>
	<p>NUEVO: NUEVA NUMERACION ARTICULO VIGESIMO CUARTO. -Del SECRETARIO.- Es función del secretario custodiar la documentación de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva. En especial los libros de actas. Convocar, por orden del presidente las Asambleas Ordinarias, Extraordinarias o de la Junta Directiva; levantar actas de las sesiones que se celebren y certificar sus acuerdos, así como advertir de cualquier trasgresión DE éstas. Redactar y autorizar las certificaciones y documentos que hayan de expedirse, así como tener actualizada la relación de los propietarios,</p>	<p>FUNCIONES DEL SECRETARIO</p> <p>Ya que se está detallando las funciones que cumple el Secretario y otros miembros de la JD, parece ser necesario incluir explícitamente aquellas que por ley y reglamento se contemplan: Artículo 149.- Contenido y forma del acta: en el acta de cada sesión, deberá indicarse el lugar, fecha y hora en que se realizó; la relación de los propietarios concurrentes, con indicación de sus porcentajes de</p>

	<p>llevando un registro de miembros de la Junta de Propietarios. Así como coordinar las actividades administrativas de la Junta Directiva de acuerdo con las directrices del presidente.</p>	<p>participación en los bienes de dominio común; el nombre de las personas que actuaron como presidente y secretario de la Junta; los puntos de la agenda; la forma y resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados. Será firmada por el presidente y el Secretario designado, o por los miembros de la directiva si la hubiera, y por todos los participantes en la Junta. EL REGLAMENTO INTERNO PODRÁ CONTENER REGLAS QUE FACILITEN LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA”. Al respecto de este último punto, se puede insertar en el reglamento que las Actas serán firmadas por el Presidente, Secretario y dos participantes elegidos por la misma Junta de Propietarios en la reunión.</p> <p>Al margen de esto, la Ley establece en el Artículo 152 “Funciones”, las del Administrador. En el punto g) establece la ley “LLEVAR LOS LIBROS DE ACTAS AL DIA, ASUMIENDO LAS FUNCIONES DE SECRETARIO DE LA JUNTA”. La razón parece ser simple: El Administrador se debe a todos los propietarios, el Secretario de la JD es parte (interesada) de la JD.</p>
<p>ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO. - La Junta Directiva</p>	<p>ARTÍCULO VIGESIMO SETIMO (nueva numeración). - La</p>	<p>Las funciones del Administrador están fijadas</p>

<p>se encuentra facultada para designar en cualquier momento a un Administrador de la Habilitación Urbana y para removerlo del cargo conferido.</p> <p>Las facultades del Administrador serán aquellas que la Junta Directiva, le fije por acta para el mejor y más eficiente ejercicio de sus funciones.</p>	<p>Junta Directiva se encuentra facultada para designar en cualquier momento a un Administrador de la Habilitación Urbana y para removerlo del cargo conferido.</p> <p>Las facultades del Administrador serán aquellas que la Junta Directiva le fije por acta para el mejor y más eficiente ejercicio de sus funciones y formará parte del Manual de Funciones del Condominio.</p>	<p>por Ley, y sería bueno citarlas como son para evitar malentendidos. Cito: Artículo 152.- Funciones El Administrador General cumplirá las siguientes funciones: Velar por el adecuado manejo de los bienes y servicios comunes, su mantenimiento, limpieza y preservación Cobrar las cuotas de los gastos comunes Cuidar que los pagos de los servicios comunes estén al día. Llevar las cuentas de la administración y /o los libros contables cuando estos sean exigibles por ley. Realizar, previo aviso, visitas periódicas a las secciones de propiedad exclusiva, con el objeto de verificar que no se realicen acciones contrarias a las establecidas en el Reglamento Interno, o que afecten los servicios comunes. Elaborar y proponer el presupuesto anual de ingresos y gastos ante la Junta de Propietarios, para su aprobación. Llevar los libros de actas al día, asumiendo las funciones de Secretario de la Junta. Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta de Propietarios y ejercer todas las funciones que la Junta o el Reglamento Interno le asignen” De haberse aplicado estas obligaciones al Administrador anterior, muchos de los problemas que hemos encontrado, y que sobre todo la Auditoria develó, hubiesen sido imputables al Administrador, y su despido pasaba a ser justificado.</p>
---	--	---

	<p>ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-</p> <p>Conflictos de Interés</p> <p>1.- Un conflicto de interés es aquella situación en la que el juicio del individuo - concierne a su interés primario- y la integridad de una acción, tienden a estar indebidamente influidos por un interés secundario, de tipo generalmente económico o personal.</p> <p>2.- A fin de evitar reducir el riesgo de incurrir en un Conflicto de Interés, cada miembro de la Junta Directiva, al inicio de su gestión, deberá firmar un documento en el cual declara todo Conflicto de Interés real, potencial o aparente que tuviera para el ejercicio de sus funciones. Esta documentación deberá figurar en el libro de Actas correspondiente.</p> <p>3.- Asimismo, será de obligación de cada miembro de la Junta Directiva, declarar ante la Junta Directiva todo potencial Conflicto de Interés que surja durante su gestión.</p> <p>4.- El presidente de la Junta Directiva será responsable del manejo de cada uno de los posibles Conflictos de Interés que pudieran presentarse durante su gestión. Si los hubiera, estos deberán ser incluidos, en detalle, en la Memoria Anual de su gestión que se someta a aprobación de la Junta de Propietarios.</p>	<p>Saludo que finalmente, y tal como lo recomendaran los auditores, se introduzca un artículo que regule los conflictos de interés. En ese sentido, recomiendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las declaraciones deben tener la forma de Declaración Jurada - Los miembros de los distintos Comités también deberían declarar sus conflictos de interés. <p>Además está mal redactado porque dice “a fin de evitar reducir el riesgo de incurrir”, debiendo decir “a fin de evitar en lo posible incurrir en un conflicto de interés”.</p>
		<p>CUESTION DE CONFIANZA</p> <p>"La Junta Directiva podrá en cualquier momento plantear a la Junta de Propietarios una "Cuestión de Confianza" para asegurarse que cuente con el respaldo suficiente</p>

		<p>sobre un tema concreto o la marcha general. La JP en votación y por mayoría simple otorgará o negará un “Voto de Confianza”. En caso de otorgarla, se entiende que el tema en cuestión cuenta con el apoyo de la Junta de Propietarios, y en caso de negarse el Voto de Confianza, se entenderá que la Junta Directiva está obligada a renunciar y a convocar a elecciones en forma inmediata.”</p>
		<p>- REEMPLAZO DE MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA “Los cargos en la Junta Directiva que queden vacantes (por fallecimiento, pérdida de condición de Propietario, renuncia, censura o cualquier otro motivo y) podrán ser reemplazados nombrados por acuerdo de los demás miembros de la Junta Directiva, con el objeto de garantizar que en todo momento ésta este compuesta por los 7 miembros. Estos nombramientos serán para completar el mandato de la Junta Directiva en ejercicio.” Al ampliar el plazo de vigencia de las Juntas de un año a dos, se duplica la probabilidad que alguno de los miembros fallezca, traspase su propiedad, o renuncie. En la medida que la Junta Directiva es un órgano colegiado, lo ideal es que tome sus decisiones en mayoría y con la totalidad de sus miembros. Como no resultaría práctico convocar a elecciones cada vez que se produzca una vacancia, es necesario prever una forma de reemplazar a los salientes en forma rápida y práctica.</p>
		<p>NUEVO: Habilitación de los propietarios: El propietario que ha cumplido con todas sus obligaciones de pago respecto de los gastos, servicios y mantenimiento comunes en la Urbanización, está habilitado para ejercer todos los derechos que le corresponden. Está inhabilitado cuando incumple con pagar tres (3)</p>

		<p>o más cuotas ordinarias, o una (1) extraordinaria al momento de la convocatoria. Sin embargo, podrá asistir a la Junta de Propietarios, con voz pero sin voto, y no se lo considerará para determinar el quórum.</p> <p>Queda rehabilitado cuando cumple con pagar sus adeudos.</p> <p>Para este efecto, resulta de aplicación lo establecido en el Inciso c) del Artículo 9° del Reglamento Interno Modelo del Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común, aprobado por Resolución Vice – Ministerial N°004-2000/MTC/1504, del 29 de septiembre del 2000, que es de observancia obligatoria, el cual permite, respecto a los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.</p>